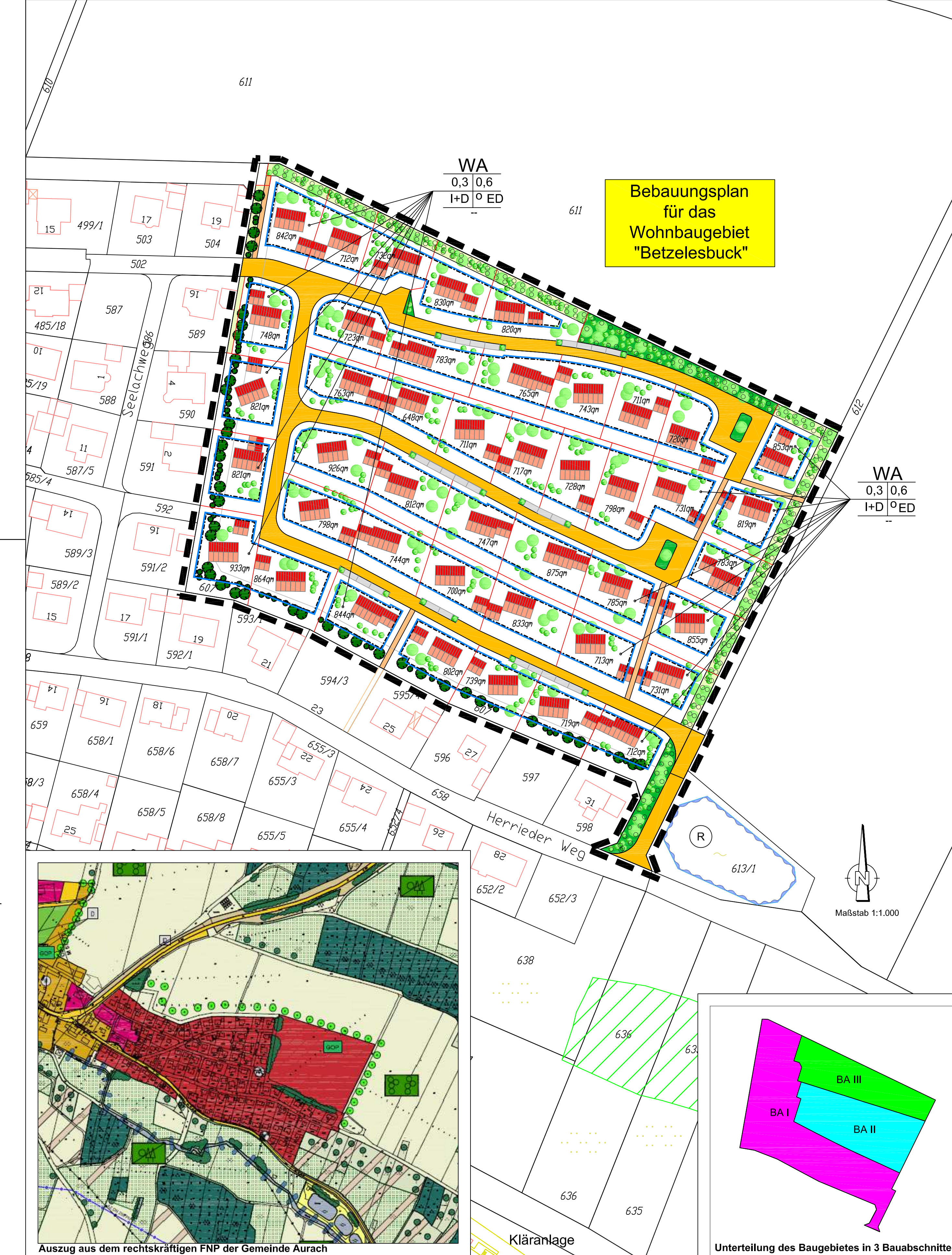




Die Gemeinde Ayrach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08. April 2013 (GVBl. Nr. 18 S. 174),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366)

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 8, 91438 Bad Windsheim, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.10.2015 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 08.10.2015.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den FLNrn. 502, 504, 589, 590, 591/2 und 592
- im Süden durch Grundstücke des Wohnbaugebietes Nr. 3 mit den FLNrn. 592/1, 593/1, 594/3, 595/4, 596, 597 und 598
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der FLNr. 612
- im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der FLNr. 611

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der FLNr. 607 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den FLNrn. 611 und 612 der Gemarkung Weinberg.

§ 2: Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom __. __. 2015 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Ayrach, den __. __. 2015

Manfred Morz, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

0,3 Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl = 0,6 (§ 20 BauNVO)

HD Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoß (EG + DG) als Vollgeschoß (Höchstgrenze)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.3)

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 30cm über dem höchsten Punkt des bergseitig am Gebäude anstehenden natürlichen Geländes liegen. Die talseitige Wandhöhe des Kellergeschosses darf unter Berücksichtigung der vorgenannten Höhenentwicklung eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00m abweichend vom Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländevellament mit Darstellung der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen. Als maximale Firsthöhe sind 8,50m, bei Flachdächern 6,50m über dem anstehenden Gelände einzuhalten.

4.2 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen.

Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 52 BauBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzbanau profil- und höhenleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune oder schmiedeeisernen Zäune mit max. 1,00m Höhe auszuführen (nicht zulässig sind Jägerzäune). Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune und massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftliche Grundstück mit der FLNr. 611 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Einfriedungen entlang der Straße müssen einen Mindestabstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Das Bepflanzen des 0,5m bzw. 1m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben ist durch den Grundstücksbesitzer zu gewährleisten. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Als Einfriedungen nicht zulässig sind:

- Mauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/ Splittfügen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen sind in das im Osten angrenzende vorhandene Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine dauernde Grundwassererhebung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayVG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Rückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Vorhandene Gehölze

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2m
- Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m

Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Auswahlliste der Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschiedene Sorten	

Auswahlliste der Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Auswahlliste der Baumarten im öffentlichen Bereich:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wassergebundenen Materialien zu befestigen. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

9. Artenschutz

Der Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten hat nach Beendigung der Brutzeit ab Mitte August bis Februar zu erfolgen.

10. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

11. Denkmalspflege

Archologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

12. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

In Hangbereichen, in denen die Erschließungsstraße (mit dem öffentlichen Kanalschluss) höher liegt als Untergeschosse, in denen Sanitäranlagen vorhanden sind, kann der Kanalschluss evtl. nur über eine Hebeanlage möglich sein.

bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung
0,3 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
HD ED	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	Vollgeschosse
--	Bauweise
--	Dachform

1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Ayrach hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 25.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 12.08.2015 öffentlich ausgelegt.

c) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 25.06.2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 12.08.2015 beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 03.09.2015 gefasst. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.09.2015.

e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 03.09.2015 wurde mit der Begründung sowie vorliegender umweltbezogener Informationen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 05.10.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 03.09.2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 05.10.2015 erneut beteiligt.

g) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Ayrach am 08.10.2015 durchgeführt.

Der Gemeinderat Ayrach hat mit Beschluss vom 08.10.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in der Fassung vom 08.10.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ayrach, den 09.10.2015

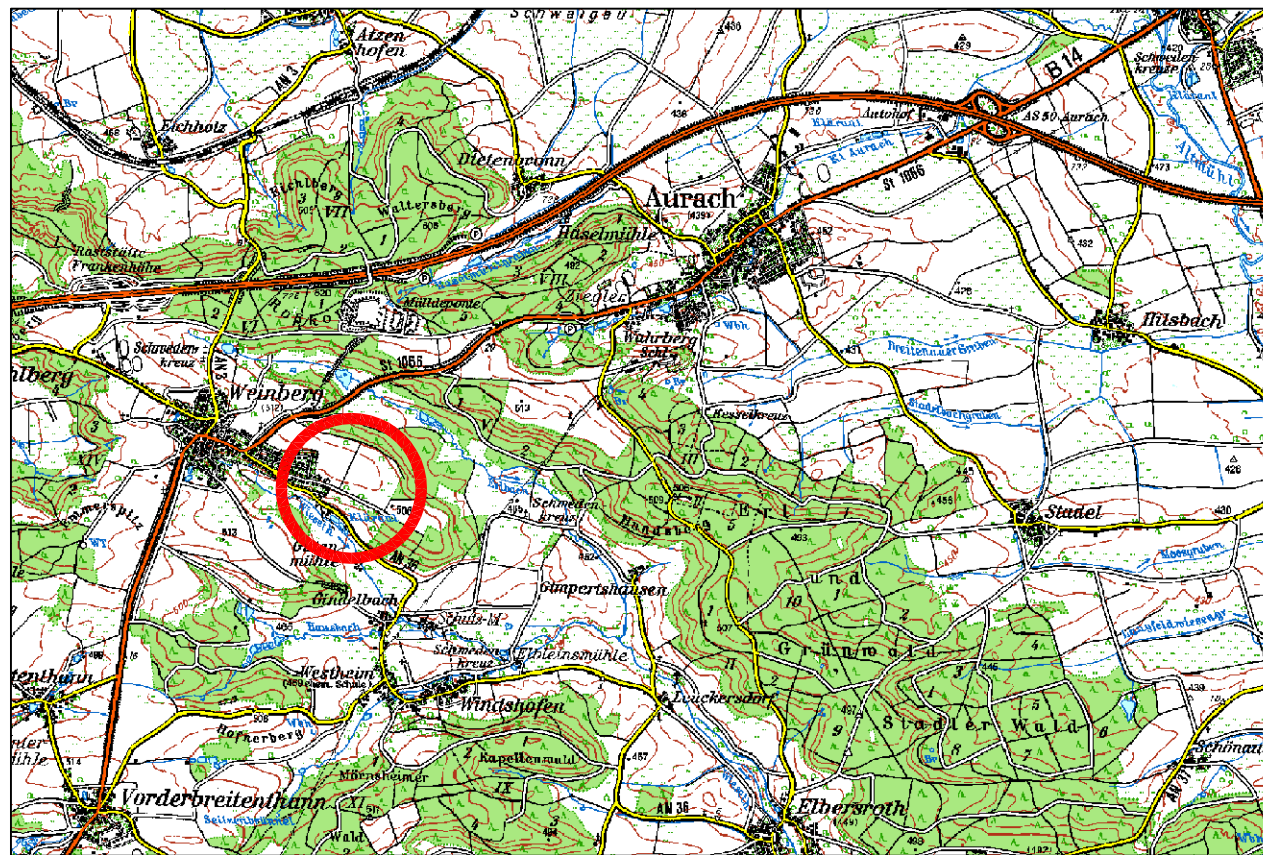
Manfred Morz, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" wurde am __. __. 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" ist damit in Kraft getreten.

Ayrach, den __. __. 2015

Manfred Morz, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes "Betzelesbuck" in Weinberg Gemeinde Ayrach



ohne Maßstab

Fassung vom 08.10.2015 (Satzungsbeschluss)

Vorhabensträger: Gemeinde Ayrach
Landkreis: Ansbach

Gemeinde Ayrach, den 09.10.2015

Unterschrift, Siegel



HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8